

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula 42.729 1º RI - ARARAS - SP

Rua Benedito Ferreira de Melo, nº 42, LT 03 QD A Jardim Santa Olívia II -
Araras -SP



Solicitante: **RMoysés Leilões - Leiloeiro Renato Schlobach Moysés**

DIVISÃO DE AVALIAÇÕES

São Paulo, 10 de novembro de 2025

Sumário

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	4
2.1.	Da vistoria do imóvel.....	4
2.2.	Áreas do imóvel	5
2.3.	Localização:	5
2.4.	Estudo e Restrições:.....	6
2.4.1.	Documentação:.....	6
2.4.2.	Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:.....	6
2.5.	Características Gerais e Particulares do Imóvel:.....	6
2.5.1.	Características dos Logradouros:.....	6
2.5.2.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:.....	7
2.5.3.	Melhoramentos Públicos:	7
2.5.4.	Zoneamento.....	7
2.5.5.	Terreno	8
2.5.6.	Construção	8
3.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	9
4.	VALOR DO IMÓVEL:	11
4.1.	Tabela de Homogeneização	13
5.	AVALIAÇÃO:	16
6.	METODOLOGIA.....	17
6.1.	Método Comparativo:.....	17
6.2.	Método de Custo:.....	17
6.3.	Método da Renda:	17
6.4.	Método Residual:	17
6.5.	Método Evolutivo:.....	18
7.	CRITÉRIOS.....	19
7.1.	LOCALIZAÇÃO:.....	19
7.2.	RESTRIÇÕES:.....	19
7.2.1.	Zoneamento:.....	19
7.2.2.	Enquadramento Fiscal:.....	19

7.2.3.	Reaproveitamento:	19
7.2.4.	Desapropriação e Melhoramentos Públicos:.....	19
7.3.	CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS:	20
7.3.1.	Características do Logradouro Público:	20
7.3.2.	Melhoramentos Públicos Existentes:.....	20
7.3.3.	Meios Normais de Transporte:	20
7.3.4.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:.....	20
7.4.	CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:.....	20
7.4.1.	Terreno:	20
7.5.	DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:.....	20
7.5.1.	Equivalência de Situação:	21
7.5.2.	Equivalência de Características:	21
7.5.3.	Equivalência no Tempo:	21
7.6.	Homogeneização:	21
7.6.1.	Fator de Fonte (Ff):.....	21
7.6.2.	Fator de Transposição (Ft):	21
7.6.3.	Fator de Padrão (FPa):.....	22
7.7.	Cálculo dos Valores Homogeneizados:	22
7.7.1.	Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):.....	22
7.7.2.	Cálculo do Valor Final do Imóvel:.....	23
8.	MÉTODO DE CUSTO	24
8.1.	Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias:	24
9.	CONCLUSÃO:.....	25
10.	ANEXOS.....	26

1. INTRODUÇÃO

Objetivo do Trabalho: Avaliar o imóvel da Matrícula 42.729 1º RI - ARARAS - SP Rua Benedito Ferreira de Melo, nº 42, LT 03 QD A Jardim Santa Olívia II - Araras -SP, pelo método evolutivo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado RMoysés Leilões - Leiloeiro Renato Schlobach Moysés, sendo o laudo para fins judiciais.

Responsabilidade pelo Trabalho: O trabalho é elaborado pela empresa **OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES**, pela sua DIVISÃO DE AVALIAÇÕES, que conta com a colaboração de profissionais competentes e em condições de executar com segurança, conhecimento e probidade a prestação de serviços confiada.

Sigilo: O trabalho em sua plenitude é considerado pelo nosso escritório absolutamente confidencial, sendo que, as informações adicionais e esclarecimentos posteriores só serão fornecidos mediante solicitação, por escrito, do interessado.

Restrições: Este trabalho não pode ser reajustado sem a devida análise técnica da empresa responsável.

2. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

2.1. Da vistoria do imóvel

A vistoria foi realizada na data agendada, com o engenheiro designado dirigindo-se ao imóvel munido dos documentos processuais pertinentes.

Descrição do Imóvel						
Compartimentos	Tipo	Qtde.	Acabamentos			
			Paredes	Pisos	Tetos	Pintura
SALA		1	PINTURA	CERÂMICO	GESSO	LÁTEX
COZINHA		1	CERÂMICO	CERÂMICO	GESSO	LÁTEX
ÁREA SERVIÇO/LAZER		1	CERÂMICO	CERÂMICO	GESSO	LÁTEX
BANHEIRO		1	CERÂMICO	CERÂMICO	GESSO	LÁTEX
ESCRITÓRIO		1	PINTURA	CERÂMICO	GESSO	LÁTEX
SUÍTE		1	PINTURA	CERÂMICO	GESSO	LÁTEX
DESPENSA		1	PINTURA	CERÂMICO	GESSO	LÁTEX

2.2. Áreas do imóvel

Foi verificado pela matrícula e estimada as áreas do imóvel sendo:

Áreas	Matrícula	IPTU	Estimado
Terreno	250,00m ²	Não recebido doc.	250,00m ²
Construção	179,02m ²	Não recebido doc.	179,02m ²

2.3. Localização:

O imóvel em estudo situa-se na Rua Benedito Ferreira de Melo, nº 42, LT 03 QD A Jardim Santa Olivia II - Araras -SP. Durante a vistoria foi aferida a coordenada de localização do avaliando: 22°22'20.70"S 47°21'12.00"W



2.4. Estudo e Restrições:

2.4.1. Documentação:

Foi recebida a Matrícula 42.729 1º RI - ARARAS - SP

2.4.2. Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:

Não se observou a existência de projetos de desapropriação e ou melhoramentos públicos que afetem o imóvel.

2.5. Características Gerais e Particulares do Imóvel:

2.5.1. Características dos Logradouros:

A rua Benedito Ferreira de Melo, possui uma largura de cerca de 8,00 m, em asfaltado e, em duas direções.



Logradouro

2.5.2. Tipo de Ocupação Circunvizinha:

O micro entorno do imóvel caracteriza-se zona marcante residencial, com comércios locais de bairro



Imagem do entorno

2.5.3. Melhoramentos Públicos:

O local é servido por energia elétrica, esgoto sanitário, água, pavimentação, telefone e iluminação pública.

2.5.4. Zoneamento

Imóvel situado em zona RESIDENCIAL

2.5.5. Terreno

O terreno do imóvel possui uma área de 250,00 m², tendo se formato regular e a testada de aproximadamente 10m

2.5.6. Construção

Trata-se de um imóvel residencial com metragem estimada de 179,02m² da casa, e 21m² de cobertura leve (cobertura não foi considerada em cálculo, necessário regularizar).

Para cálculo foi utilizando o CUB/SP multiplicado pelo índice IBAPE e o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

Sendo o CUB/SP utilizado de outubro de 2025 sem desoneração, no valor de R\$ 2.111,61 /m².

O índice do IBAPE/SP utilizado foi o de casa simples, sendo utilizado 15 anos de idade aparente, sua conservação regular

3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Relatório fotográfico do imóvel abaixo:

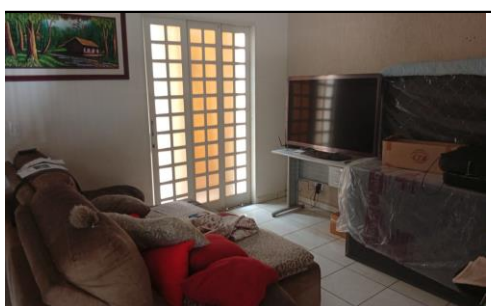
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	
 <p>AVALIANDO</p>	 <p>AVALIANDO</p>
 <p>MEDIDOR</p>	 <p>MEDIDOR</p>
 <p>LOGRADOURO</p>	 <p>LOGRADOURO</p>
 <p>VIZINHO</p>	 <p>VIZINHO</p>



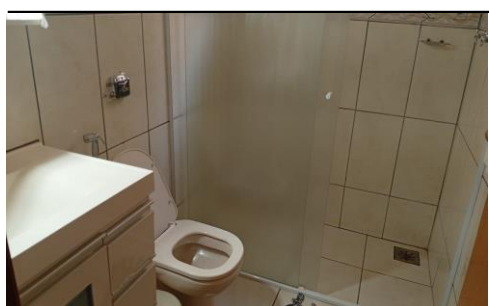
ÁREA EXTERNA



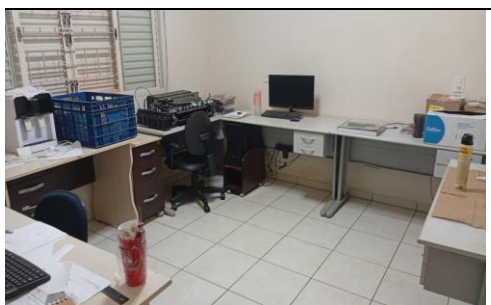
GARAGEM



SALA



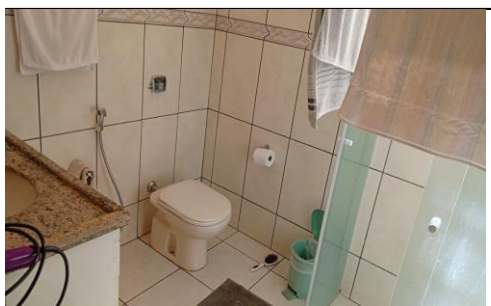
BANHEIRO



ESCRITÓRIO



SUÍTE



SUÍTE



COZINHA



4. VALOR DO IMÓVEL:

A seguir, apresentamos tabela de elementos comparativos, que foram considerados como válidos por se referirem aos imóveis com qualidades e localizações adequadas para efeito de comparação, onde constam os dados e características principais, bem como a fonte.

1	Amostra 1											
	Endereço: RUA PEDRO DELLA COLETTA, 34				Bairro: ARDIM SANTA OLÍVIA							
	Cidade: ARARAS				Estado: SP							
	Idade Aparente: 35				Oferta/Transação: OFERTA				Data da Pesquisa: 15/10/2025			
	Tipologia: CASA				Classe: RESIDENCIAL				Padrão: SIMPLES			
	Conservação: REGULAR		V. Construção: R\$ 143.820,95		Vaga: 2		Quarto/Suite: 2					
	Á. Terreno: 200		Valor: R\$ 265.000,00		Andar: 1		Topografia: PLANO					
	Á. Construída: 112		Á. Terreno: 200		Vista: 1		Mult. Frentes: NÃO					
	Áreas Equivalentes											
	Térreo (e):	Mez/1º Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):	Código Tipo (e):	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposiçã
						124	CASA SIMPLES	B	1	1284,115652	1	1
	Observação:											
Informante: L4S - PREMIER 3				Fone: 11919550864								
Alerta/Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-jardim-santa-olivia-ii-de-112.00m-3019334333.html												
4	Amostra 4											
	Endereço: R. DR. JAIR APPOLARI				Bairro: ARDIM SANTA OLÍVIA							
	Cidade: ARARAS				Estado: SP							
	Idade Aparente: 30				Oferta/Transação: OFERTA				Data da Pesquisa: 15/10/2025			
	Tipologia: CASA				Classe: RESIDENCIAL				Padrão: MÉDIO			
	Conservação: REGULAR		V. Construção: R\$ 364.418,74		Vaga: 3		Quarto/Suite: 3					
	Á. Terreno: 250		Valor: R\$ 549.000,00		Andar: 1		Topografia: PLANO					
	Á. Construída: 197		Á. Terreno: 250		Vista: 1		Mult. Frentes: NÃO					
	Áreas Equivalentes											
	Térreo (e):	Mez/1º Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):	Código Tipo (e):	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposiçã
						125	CASA MÉDIO	B	1	1849,84131	1	1
	Observação:											
Informante: MINHA CASA IMÓVEIS				Fone: (19) 99823-1978								
Alerta/Site: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-araras-jardim-santa-olivia-ii-250m2-RS549000/id-32490717/												
5	Amostra 5											
	Endereço: AV. FRANCISCO BORGES				Bairro: ARDIM SANTA OLÍVIA							
	Cidade: ARARAS				Estado: SP							
	Idade Aparente: 35				Oferta/Transação: OFERTA				Data da Pesquisa: 15/10/2025			
	Tipologia: CASA				Classe: RESIDENCIAL				Padrão: SIMPLES			
	Conservação: REGULAR		V. Construção: R\$ 279.937,21		Vaga: 9		Quarto/Suite: 3					
	Á. Terreno: 275		Valor: R\$ 450.000,00		Andar: 1		Topografia: PLANO					
	Á. Construída: 218		Á. Terreno: 275		Vista: 1		Mult. Frentes: NÃO					
	Áreas Equivalentes											
	Térreo (e):	Mez/1º Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):	Código Tipo (e):	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposiçã
						124	CASA SIMPLES	B	1	1284,115652	1	1
	Observação:											
Informante: NICKSON CEZAR BROKER				Fone: (19) 97135-8674								
Alerta/Site: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-araras-jardim-santa-olivia-ii-250m2-RS450000/id-33681099/												
6	Amostra 6											
	Endereço: RUA LUIZ APOLARI				Bairro: ARDIM SANTA OLÍVIA							
	Cidade: ARARAS				Estado: SP							
	Idade Aparente: 15				Oferta/Transação: OFERTA				Data da Pesquisa: 15/10/2025			
	Tipologia: CASA				Classe: RESIDENCIAL				Padrão: SIMPLES			
	Conservação: REGULAR		V. Construção: R\$ 234.253,05		Vaga: 2		Quarto/Suite: 2					
	Á. Terreno: 137		Valor: R\$ 320.000,00		Andar: 1		Topografia: PLANO					
	Á. Construída: 124		Á. Terreno: 137		Vista: 1		Mult. Frentes: NÃO					
	Áreas Equivalentes											
	Térreo (e):	Mez/1º Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):	Código Tipo (e):	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposiçã
						124	CASA SIMPLES	M	1	1889,137528	1	1
	Observação:											
Informante: MINHA CASA IMÓVEIS				Fone: (19) 99823-1978								
Alerta/Site: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-araras-jardim-santa-olivia-ii-137m2-RS320000/id-34461755/												
7	Amostra 7											
	Endereço: RUA VICTÓRIO BELLINI				Bairro: ARDIM SANTA OLÍVIA							
	Cidade: ARARAS				Estado: SP							
	Idade Aparente: 25				Oferta/Transação: OFERTA				Data da Pesquisa: 15/10/2025			
	Tipologia: CASA				Classe: RESIDENCIAL				Padrão: SIMPLES			
	Conservação: REGULAR		V. Construção: R\$ 229.245,84		Vaga: 3		Quarto/Suite: 4					
	Á. Terreno: 200		Valor: R\$ 380.000,00		Andar: 1		Topografia: PLANO					
	Á. Construída: 155		Á. Terreno: 200		Vista: 1		Mult. Frentes: NÃO					
	Áreas Equivalentes											
	Térreo (e):	Mez/1º Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):	Código Tipo (e):	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposiçã
						124	CASA SIMPLES	B	1	1479,00543	1	1
	Observação:											
Informante: NICKSON CEZAR BROKER				Fone: (19) 97135-8674								
Alerta/Site: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-araras-chacara-heitor-villa-lobos-200m2-RS380000/id-24069481/												



Croqui das amostras

4.1. Tabela de Homogeneização

Foram considerados os dados referentes aos elementos comparativos, constantes da tabela abaixo, devidamente homogeneizados, levando em consideração, para o cálculo, a área de terreno de 250,00 m².

Homogeneização para o avaliando										
Amostra	V. Unit.	F. Fonte	F. Área	F. Comercialização	F. Transposição	F. Topo	0	FAT	Unit. Homog.	
1	605,90	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	515,72	
4	738,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	664,49	
5	618,41	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	569,99	
6	625,89	0,90	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	522,50	
7	753,77	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	641,59	
Valor da Construção Sinduscon:					R\$	2.111,61				Média: R\$ 582,86
Memoria de Calculo (Valor do Imóvel)										
Áreas		Valor Unitário		Coeficientes		Total Individual		Fator de Liquidez		
Área Terreno(m²):		250,00	R\$	582,86	F. Comercialização	Padrão	IBI/Foc			
Área Constr. (m²):		179,02	R\$	2.111,61	1,00	1,00	1,00	R\$	145.714,42	
					1,00	1,21	0,89	R\$	406.113,69	
Valor Final de Avaliação:				R\$		552.000,00				
				Limite Max:		R\$ 670,29				
				Limite Min:		R\$ 495,43				
				TSTUDENT:		1,533				
				Desvio Padrão:		67,88				
				Coeficiente de Variação:		11,65%				
				Nível de Confiança:		15,97%				
				IC Superior:		629,40		7,99%		
				IC Inferior:		536,32		7,98%		
				Grau de Fundamentação:		Grau II=7 ptos				
				Grau de Precisão:		Grau III<30%				

Através da análise dos elementos comparativos e usando o campo de arbítrio do avaliador, adotamos o ponto médio do intervalo de confiança obtido na tabela de homogeneização, por conta das condições predominantes do imóvel.

A ponderação dos dados de mercado levantados, conduziu a um valor unitário médio de R\$ **582,86 /m²** de terreno, com intervalo de confiança entre o valor mínimo de R\$ 495,43 /m² e o valor máximo de R\$ 670,29 /m².

Assim, calculando, temos:

Valor da Terreno = 250,00 m² x R\$ **582,86** = R\$ 145.714,42

Para o cálculo da construção, foi utilizado a área de 179,02 m², sendo seu cálculo assim realizado:

Valor de construção: 179,02 x R\$ 2.111,61 x 1,212 x 0,89 = R\$ 406.113,69

Após os cálculos de construção e terreno apurado somamos para o valor total do imóvel sendo:

Valor de mercado = R\$ 145.714,42+ R\$ 406.113,69

Arredondando o valor temos R\$ 552.000,00

5. AVALIAÇÃO:

As premissas sobre as quais baseamos nosso trabalho para o escopo final, ou seja, a determinação dos valores, foram as seguintes:

- a) Fixação clara do objeto avaliado;
- b) O bem considerado como livre de: hipoteca, usufruto, arresto, vínculo, penhores, desapropriações e/ou problemas vários que obstem o bom uso deles;
- c) O valor fornecido é subentendido como para pagamento em novembro de 2025.

Concluindo, salientamos que os engenheiros, técnicos e demais elementos que participaram desse trabalho e após cuidadoso exame e discussões do caso específico, avaliaram o bem objeto deste trabalho em:

VALOR DE COMPRA E VENDA:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 552.000,00

(Quinhentos E Cinquenta E Dois Mil Reais)

6. METODOLOGIA

A metodologia do presente trabalho será a de dar um tratamento adequado e específico à avaliação.

Conforme preceitua a norma NBR 14653, Partes 1 e 2, da ABNT. (Associação Brasileira de Normas Técnicas) na avaliação de imóveis urbanos podem utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

6.1. Método Comparativo:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativo a outros de características similares.

6.2. Método de Custo:

Aqueles em que o valor das construções e benfeitorias é resultado de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

Os métodos indiretos classificam-se em:

6.3. Método da Renda:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

6.4. Método Residual:

Aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das construções e benfeitorias. Deverá ser subtraída também, quando for o caso, a parcela relativa à vantagem de uso ou renda do conjunto (conforme estabelece a norma).

6.5. Método Evolutivo:

Aquele que identifica o valor de um bem a partir da soma de valores de todas as parcelas componentes.

No caso de imóveis, pode ser expresso pela soma do capital-terreno, do capital-construção e do “terceiro componente”, representado pelo lucro imobiliário, ou “vantagem da coisa feita” ou “fator de comercialização”, entre outras denominações.

Nesse critério também as parcelas referentes a terrenos são geralmente obtidas pelo Método Comparativo Direto ou Involutivo, e as referentes a benfeitorias por Métodos de Identificação do Custo de Reprodução.

Caso utilizado para o trabalho em questão será o **Método Evolutivo** para a apuração do valor de compra e venda.

7. CRITÉRIOS

Os critérios que adotamos nos nossos trabalhos de avaliação de imóveis são os seguintes:

7.1. LOCALIZAÇÃO:

São fornecidos todos os dados para uma perfeita localização do imóvel, inclusive os logradouros que o delimitam, com destaque para os principais acessos, além dos nomes do bairro, do Município e do Estado.

7.2. RESTRIÇÕES:

Devem ser citadas todas as restrições governamentais que afetem o uso do imóvel, quer Municipais, Federais ou Estaduais.

7.2.1. Zoneamento:

Deve ser citado o tipo de zona em que se situa o imóvel (residencial, comercial, industrial, de serviços, rural, etc.), completando-se o dado acima com as características básicas da lei de zoneamento (caso haja) que afete o local.

7.2.2. Enquadramento Fiscal:

Cita-se o enquadramento fiscal do imóvel, isto é, setor, quadra, distrito e/ou subdistrito, região administrativa, bairro, zoneamento, Município e Estado.

7.2.3. Reaproveitamento:

Sempre que possível deve ser feita uma apreciação sobre o grau de aproveitamento do imóvel face às leis de zoneamento.

7.2.4. Desapropriação e Melhoramentos Públicos:

Citam-se as desapropriações e/ou melhoramentos públicos aprovados ou em projeto, que afetem o imóvel, inclusive projetos viários, tais como: vias expressas, metrô, subúrbios e outros no gênero.

7.3. CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS:

7.3.1. Características do Logradouro Público:

Trata-se da descrição da rua, avenida, estrada, etc., sob o aspecto de largura, pavimentação, declividade e outros aspectos relevantes.

7.3.2. Melhoramentos Públicos Existentes:

São definidos os melhoramentos públicos existentes, tais como: guias e sarjetas, passeios, redes de energia elétrica domiciliar e pública, redes de águas pluviais, água potável e de esgoto, telefone, arborização e serviço de coleta de lixo.

7.3.3. Meios Normais de Transporte:

São citados os meios normais de transporte de massa existente, tais como: ônibus locais, intermunicipais e interestaduais, metrô, trens de subúrbios e outros.

7.3.4. Tipo de Ocupação Circunvizinha:

Trata-se de caracterização da ocupação circunvizinha, tipificando sua predominância e definindo o uso.

7.4. CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:

7.4.1. Terreno:

São fornecidos dados quanto à topografia, natureza aparente do solo, formato, dimensões e área, bem como tipo de fechamento.

7.5. DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:

O levantamento de dados do mercado imobiliário, proveniente de pesquisas no campo, nos jornais, junto a proprietários, corretores especializados e/ou imobiliárias, etc., fornece imóveis de referência que, após rigorosa qualificação e seleção, são indispensáveis para a formulação de um valor de mercado consequente.

Os imóveis de referência devem ser analisados, tendo-se em conta os seguintes fatores:

7.5.1. Equivalência de Situação:

Quer quanto ao bairro, quer quanto ao zoneamento, coletando-se dados preferencialmente da mesma zona geoeconômica.

7.5.2. Equivalência de Características:

Os imóveis de referência devem ser os mais semelhantes possíveis ao objeto da avaliação, no que diz respeito à sua destinação, grau de aproveitamento, características e ambiência.

7.5.3. Equivalência no Tempo:

Os imóveis de referência obtidos deverão apresentar, sempre que possível, datas próximas do dia da avaliação, dando-se preferência para os dados dos últimos seis meses.

7.6. Homogeneização:

Todos os imóveis de referência coletados sofrem um processo de homogeneização, isto é, um tratamento adequado para permitir uma comparação sem distorções com o imóvel objeto da avaliação.

Selecionamos em nossas pesquisas os elementos disponíveis que mais se assemelham às características físicas, de ocupação e de localização aos dos imóveis avaliados.

A fim de tratar os elementos coletados (dados do mercado) tornando-os homogêneos e comparáveis aos do imóvel avaliado, utilizamos os seguintes fatores de correção.

7.6.1. Fator de Fonte (Ff):

Quando o elemento é ofertado (jornais ou corretores), reduzimos o valor à vista em 10%, a título de realização de negócio.

7.6.2. Fator de Transposição (Ft):

Tendo em vista as diferenças de localização, acesso, melhoramentos públicos e características de ocupação inerentes a cada elemento coletado, admitimos também os Índices Locais (IL)

publicados na Planta Genérica de Valores para transposição de cada um deles para o local do imóvel em questão.

7.6.3.Fator de Padrão (FPa):

Leva em conta as características construtivas da amostra em relação às do objeto.

7.7. Cálculo dos Valores Homogeneizados:

Os valores homogeneizados (q_i) de cada elemento comparativo são obtidos com a aplicação de seguinte fórmula:

$$q_i = \text{preço (R\$ m}^2 \text{ x (fatores de correção))}$$

7.7.1.Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):

O resultado homogeneizado (RH), de uma pesquisa é obtido pela aplicação de regressão linear aos elementos comparativos, que possibilita a determinação do desvio padrão “s” e do intervalo de confiança “IC” de amostra.

Esse resultado - RH - corresponde ao valor unitário básico do metro quadrado de um imóvel definido pela zona avaliatória em que foi enquadrado o imóvel avaliado.

7.7.2.Cálculo do Valor Final do Imóvel:

O valor final é obtido pela aplicação da seguinte fórmula geral:

$$V = Rhi \times Sti \times (\text{fatores aplicáveis})$$

onde:

V = valor

Rhi = resultado homogeneizado da pesquisa correspondente ao imóvel genérico.

Sti = área total

8. MÉTODO DE CUSTO

A ponderação dos “imóveis de referência” e demais informações complementares coletadas, já anteriormente qualificadas, selecionadas e homogêneas é realizada por uma comissão de avaliação, formada por experientes profissionais da área da engenharia, economia, administração e avaliação de uma maneira geral.

8.1. Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias:

Após cuidadosa inspeção local, passa-se para o levantamento das quantidades. A seguir pesquisa-se o preço dos materiais necessários e mão-de-obra adequada bem como os valores das leis sociais, BDI, etc., que compõem os preços unitários.

Assim, nos preços unitários indicados estará incluído tudo aquilo que é necessário para que se tenha o serviço desejado. Pela multiplicação do valor unitário pelas quantidades encontradas, resultará o valor de novo. Em alguns casos são utilizadas “verbas” para execução de serviços específicos.

A depreciação será resultante da idade e do estado de conservação em função de métodos correntes de cálculo de depreciação.

Nota:

Os valores ponderados e homogêneos servem para balizamento do valor final a ser adotado, não devendo, porém, ser considerado como indicação definitiva do resultado final.

Finalmente, é a qualidade, o conhecimento e sensibilidade dos profissionais envolvidos, que habilitam a comissão de avaliação a manipular os dados concretos e objetivos das pesquisas, das consultas e outras informações coletadas, sobre o valor apurado.

9. CONCLUSÃO:

Ao finalizar o trabalho em pauta, tendo em vista a capacidade e a responsabilidade da equipe autora do presente trabalho, solicita-se que seja ela expressamente consultada sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional.

O presente Laudo é composto de 25 folhas numeradas finalizando aqui em conclusão sem considerar os adendos., referindo-se ao imóvel da Matrícula 42.729 1º RI - ARARAS - SP Rua Benedito Ferreira de Melo, nº 42, LT 03 QD A Jardim Santa Olívia II - Araras -SP, pelo método evolutivo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado a RMoysés Leilões - Leiloeiro Renato Schlobach Moysés, sendo o laudo para fins judiciais.

São Paulo, 10 de novembro de 2025.



Eng.: Lucas Arantes de Araujo Oliveira
CREA: 5070435568-SP
Responsável Técnico



OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E
AVALIAÇÕES
CNPJ: 37.098.137.0001-30
CREA PJ 2497110



10. ANEXOS



ALEX AGUILERA

Engenheiro Civil e Avaliador de Imóveis
CREA: 5060748427
Perito Judicial

fls. 151

ANEXO IV – MATRÍCULA DO IMÓVEL.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO fls. 67
CNPJ: 51.325.058/0001-46

Matrícula nº 42729 - Página 1 de 2

MATRÍCULA Nº 42729		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAS-SP	
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL		ARARAS, 01 DE SETEMBRO DE 2010	
FOLHAS Nº 129			
<p>IMÓVEL: Um terreno, caracterizado pelo lote nº 03 (três), da quadra A, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com frente para a Rua 06, no loteamento denominado Jardim Santa Olívia II, com a área total de 250,00 metros quadrados, na quadra completada pelos Avencios A e B, medindo, integralmente, na frente e nos fundos, dez metros (10,00), e dos lados, vinte e cinco metros (25,00), confrontando, do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o lote nº 04, do lado esquerdo, com o lote nº 02, e, nos fundos, com o lote nº 45, todos da mesma quadra; cadastrado na Prefeitura Municipal de Araras, sob nº 12.5.21.25.003.</p>			
<p>PROPRIETÁRIA - SANTA OLÍVIA - EMPREENDIMENTOS AGRÍCOLAS E IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ sob nº 52.032.711/0001-41.</p>			
<p>REGISTRO ANTERIOR - Registro nº 82, Matrícula nº 31.147, do Livro, 2 de Registro Geral, deste Serventia em data de 22 de maio de 2001.</p>			
<p>O Oficial, <i>[assinatura]</i>, Antonio Roberto de Souza Valle.</p>			
<p>Av.01-M.42.729- Sobre o imóvel objeto desta matrícula, incidem RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS, impostas pela empresa Lotadora, quando do registro do empreendimento - Araras, 01 de setembro de 2.010 - Eu, <i>[assinatura]</i>, Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.</p>			
<p>O Oficial, <i>[assinatura]</i>, Antonio Roberto de Souza Valle.</p>			
<p>R.02-M.42.729- VENDA E COMPRA - Araras, 01 de setembro de 2.010 - TRANSMITENTE - SANTA OLÍVIA - EMPREENDIMENTOS AGRÍCOLAS E IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo, Capital deste Estado, estabelecida na Rua Piauí, nº 752, 2.º andar, conjunto nº 06, inscrita no CNPJ sob nº 52.032.711/0001-41. - ADQUIRENTE - ELIO RAMOS COSTA, indústriário, portador do RG/SP nº 7.192.789 e do CPF nº 722.809.278-72, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com MARIA APARECIDA MAGRINI COSTA, de lar, portadora do RG/SP nº 12.799.103 e do CPF nº 190.266.906-06, brasileiros, domiciliados nesta cidade, na Rua Benedito Ferreira de Melo, nº 42. - TÍTULO - Venda e Compra - Forma do Título - Escritura pública, lavrada em 03 de agosto de 2.010, no 2.º Tabelionato local, no Livro nº 453, páginas 071/074, prenotada sob nº 54.069, em 12-08-2.010. - Valor - R\$ 26.310,00 (vinte e seis mil, trezentos e dez reais) - Condições - No ato da escritura foi declarado pela empresa vendedora, na forma em que se encontrava representada, sob responsabilidade civil e criminalmente, que o imóvel objeto desta matrícula, não pertence ao seu ativo permanente, motivo pelo qual deixou de apresentar a Certidão Negativa de Dívida - CND, do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, bem como a Certidão Negativa de Tributos Federais, da Secretaria do Receita Federal - Eu, <i>[assinatura]</i>, Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.</p>			
<p>O Oficial, <i>[assinatura]</i>, Antonio Roberto de Souza Valle - Rogério Natal Uccella Substituto</p>			
<p>OFICIAL R\$ 288,27; EST. R\$ 100,78; IPRES P R\$ 81,32; R. CIVIL R\$ 20,33; T.J. R\$ 20,33. TOTAL R\$ 489,03</p>			
<p>Av.03-M.42.729 - DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA - De conformidade com a Lei Municipal nº 3.682, de 17 de agosto de 2.004, a Rua 06, do loteamento Jardim Santa Olívia II, passou a denominar-se, RUA BENEDITO FERREIRA DE MELO - Araras, 01 de setembro de 2.010 - Eu, <i>[assinatura]</i>, Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.</p>			
<p>O Oficial, <i>[assinatura]</i>, Antonio Roberto de Souza Valle - Rogério Natal Uccella Substituto</p>			
<p>Av.04-M.42.729 - CONSTRUÇÃO/HABITE-SE: Averbação das certidões passadas em 20 de julho de 2.010, pela Divisão de Habite-se, Acolte e Cadastro Técnico da Prefeitura local, apresentadas com requerimento de</p>			

(continua no verso)

e-mail: acaeng76@gmail.com

29/31

Telefone: (19) 99841-5185

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEX CORTEZ AGUILERA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/07/2019 às 15:03, sob o número WAAS19700552799. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003431-69.2016.8.26.0038 e código KlfzahXk.



ALEX AGUILERA

Engenheiro Civil e Avaliador de Imóveis
CREA: 5060748427
Perito Judicial

fls. 152

Matricula nº 42729 - Página 2 de 2

12 de agosto de 2.010, prenotadas sob n.º 54.070, em 12-08-2.010, pelas quais se verifica que foi construído no imóvel desta matrícula, com frente para a Rua Benedito Ferreira de Melo, um prédio próprio para residência, no alinhamento da via pública, que recebeu o n.º 42, processo de construção n.º 8.376/2.007-E; planta aprovada e licença para a construção em 03 de outubro de 2.007, concluída em 27 de julho de 2.009, com área construída de 179,02 metros quadrados. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Tercários, da Secretaria da Receita Federal, sob n.º 077222010-21040010, emitida em 11 de agosto de 2.010. Araras, 01 de setembro de 2.010. Eu, MARCO ANTONIO ZORZENON, Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle, Rogério Natal Uccella Substituto

OFICIAL R\$ 234,29; EST. R\$ 86,60; IPESP R\$ 43,32; R.CIVIL R\$ 12,33; T.J. R\$ 12,33; TOTAL R\$ 431,87

R.05-M.42.729. Compra e venda. Araras, 24 de novembro de 2.010. Transilientes: ELIO RAMOS COSTA, e sua mulher, MARIA APARECIDA MAGRINI COSTA, já qualificados. Adquirentes: RENATO NATAL PEDRO, empresário, RG/SP 10.457.107 e CPF 035.390.378-70, e sua mulher, IVONE DE OLIVEIRA PEDRO, empresária, RG/SP 18.895.485 e CPF 123.425.818-82, brasileiros, casados em comunhão parcial de bens, após a Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, a Rua José Antônio Martini, 212, Iguçu. Compra e Venda. Forma do Título: Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quilômetro, Título e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, assinado nesta cidade, em 26/10/2010, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus § 5 da Lei 4.380 de 21.08.64 alterada pela Lei 5.049, de 29.06.66, prenotado sob n.º 35.560, em 03.11.2010. Valor: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), pagos da seguinte forma: R\$ 30.000,00, de recursos próprios; e, R\$ 120.000,00, de financiamento concedido pela CEF. Eu, JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA FRANCO, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle

OFICIAL R\$ 456,34; EST. R\$ 130,26; IPESP R\$ 66,48; R.CIVIL R\$ 24,12; T.J. R\$ 24,12; TOTAL R\$ 733,30

R.06-M.42.729. Alienação Fiduciária. Araras, 24 de novembro de 2.010. Os proprietários, RENATO NATAL PEDRO, e sua mulher, IVONE DE OLIVEIRA PEDRO, já qualificados, CONSTITUÍRAM o imóvel desta matrícula em PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, a favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, com CNPJ nº 00.369.306/0004-04, como garantia do pagamento de uma dívida, no valor de R\$ 120.000,00, a ser paga em 300 meses, incidindo a taxa de juros anual nominal de 5,5653%, efetiva 8,9001%, sendo a origem dos recursos o SBPE e o Sistema de Amortização - SAC; demais condições, na forma do título, ficando a posse do imóvel desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários, Renato Natal Pedro, e sua mulher, Ivone de Oliveira Pedro, possuidores diretos e a Caixa Econômica Federal, fiduciária e possuidora indireta. Para os efeitos do art. 24, inciso VI, Lei 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$150.000,00 conforme instrumento particular 155550631276, de 26.10.2010, prenotado sob n.º 35.560, em 03.11.2010. Prazo de Carência: Para os fins previstos no § 2º, art. 26, Lei 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de sessenta (60) dias contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Demais condições, na forma do título. Eu, JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA FRANCO, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta cópia tem valor de certidão, conforme faculta o § 1º, do artigo 19, de Lei nº 6.015, de 31/12/1973, expressando fielmente o que se contém no original da matrícula, referindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES, até o dia útil imediatamente anterior à presente data. Serve e presente com o certidão VINTENÁRIA no caso da abertura da matrícula ou registro anterior ter sido feito há mais de 20 anos (prev. 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 21/11/1991, que alterou o item 47 do cap. IX das Normas de Serviço da mesma Corregedoria). **CERTIFIQUEI** mais e finalmente, que o último ato praticado na matrícula que alude a presente certidão é o constante do REGISTRO nº 07, O referido é verídico e da fe. Araras, 07 de fevereiro de 2017.

Rogério Natal Uccella - Substituto

EMOLUMENTOS E RECOLHIMENTOS	
Valor cobrado pela Certidão	
Serventia.....R\$	29,50
Estado.....R\$	8,51
Cartório.....R\$	4,39
Registro Civil.....R\$	1,58
M. P.....R\$	1,44
Tribunal Justiça.....R\$	8,25
TOTAL.....R\$	47,90

Quase ao Estado e Contribuição Previdenciária recolhida por venda.

Valores emessados em custódia do Registro Civil, Tribunal de Justiça e Ministério Público Processos em âmbito arrecadados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEX CORTEZ AGUILERA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/07/2019 às 15:03, sob o número WAAS19700552799. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003431-69.2016.8.26.0038 e código kfkahXk.

e-mail: acaeng76@gmail.com
Telefone: (19) 99841-5185

30/31

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA BERNARDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2025 às 17:10, sob o número WAAS25701074846. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003431-69.2016.8.26.0038 e código vaT4TgPA.

V. TABELA DE COEFICIENTES

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Símples	0,156	0,156	0,180	10	0%
			1.1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.4- Padrão Símples	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
			1.3.2- Padrão Símples	1,032	1,266	1,500	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	1,692	1,746	1,680	60	20%
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	Sem elevador	1,512	1,746	2,160	60	20%
			Com elevador	1,692	2,226	2,450	60	20%
			Sem elevador	2,172	2,406	2,640	60	20%
			Com elevador	2,652	3,066	3,480	50	20%
			Sem elevador	3,490	-	-	50	20%
			Com elevador	0,600	0,780	0,960	70	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%
			Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%
			Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%
			Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%
			Sem elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%
			Com elevador	2,523	3,066	3,600	50	20%
3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	2.1.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%	
		2.1.2- Padrão Símples	0,982	1,125	1,268	60	20%	
		2.1.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%	
		2.1.4- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%	
		2.1.5- Padrão Fino	0,071	0,142	0,213	20	10%	
		2.1.6- Padrão Luxo	0,229	0,293	0,357	20	10%	
3. ESPECIAL	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Símples	0,333	0,486	0,639	30	10%	
		3.1.2- Padrão Médio	0,333	0,486	0,639	30	10%	

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.